

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario Avv. Lorenzo De Rossi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 39/2025 R.G.

ad istanza di

ANDOR SPV Srl

(Avv. Antonio Calandrelli)

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del giorno 04.02.2026

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 39/2025 R.G. ad istanza della ANDOR SPV Srl, con sede in Conegliano (TV), in via Vittorio Alfieri n. 1, cod. fisc e p.iva 05428600265, elettivamente domiciliata in Piazza Fontana Grande n. 6 a Viterbo (VT) presso lo studio dall'Avv. Antonio Calandrelli, nei confronti dei Signori [REDACTED], nato a [REDACTED] (VT) [REDACTED] C.F. [REDACTED] e residente in Comune di Viterbo (VT), in via [REDACTED] e [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in Via [REDACTED], C.F. [REDACTED];
- che, il G.E. dott. Federico Bonato, con provvedimento del 03.04.2025, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine 3 e, ricevutone il giuramento di rito in data 18.04.2025, gli affidava il seguente incarico:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

10) *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

11) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

12) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

13) *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

14) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

15) *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni*

altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

17) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

18) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

19) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

20) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

21) *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia*

occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) *fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;*

29) *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*

30) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

31) *intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*

32) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

33) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone*

e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

35) *alleggi alla relazione:*

a. la planimetria del bene,

b. la visura catastale attuale,

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni),

f. copia atto di provenienza,

g. quadro sinottico in triplice copia,

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che, in data 13.05.2025, unitamente all'Avv. Lorenzo De Rossi, custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso gli immobili colpiti dalla presente procedura esecutiva, ubicati in agro del territorio del Comune di Caprarola (VT), in località "la Giardiniera", di piena proprietà indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei debitori esecutati e rispettivamente distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune:

- nel foglio 10, part.lla 159 cat. C/2;
- nel foglio 20, pert.lla 310 sub. 1 cat. C/6;
- nel foglio 20, pert.lla 310 sub. 2 cat. C/6;
- nel foglio 20, pert.lla 395 cat. C/6;
- nel foglio 20, pert.lla 396 cat. C/6;
- e nel Catasto Terreni:
- nel foglio 10 part.lle 162 e 166;
- nel foglio 20 part.lla 394.

(all.ti 2, 3, 4 e 5); In tale data non era possibile procedere all'accesso in quanto i debitori esecutati erano assenti, come riportato nel relativo verbale redatto al termine dell'accesso *(all. 1);*

- che, in data 24.07.2025, effettuate le necessarie ricerche e contattato

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

l'occupante, unitamente al custode giudiziario Avv. Lorenzo De Rossi è stato possibile procedere all'accesso agli immobili esecutati sopra elencati e in tale data si procedeva a prendere visione, accertando lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione, effettuando un rilievo fotografico (*all. 6*), nonché un dettagliato rilievo celerimetrico; le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di sopralluogo (*all. 1*);

- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Caprarola (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al quesito 1):

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, costituita dal Certificato del notaio dott. [REDACTED], è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito 2):

effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate (*all.ti 2, 3, 4, 5 e 7*), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati, sia nella nota di trascrizione che nel titolo del pignoramento promosso dalla Andor SPV Srl relativi alla esecuzione immobiliare n. 39/2025 RG (*all. 8*),

corrispondono a quelli presenti sia agli atti nel Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni dell'Agencia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione

dello stesso pignoramento, il tutto come anche evidenziato nel certificato notarile in atti;

Risposta al quesito 3):

consulti i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex - particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, gli Uffici Comunali, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

- **In data 26.02.1961**, con atto di Divisione a rogito Notaio Carlo Pantalani di Caprarola, repertorio 1213, trascritta ai nn. 1959/1536 in data 1° aprile 1961, a favore [REDACTED] nato a [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED], avente ad oggetto la seguente porzione di terreno: *foglio 20 particella 99 are 65 ca 00 (all. 9)*;
- **in data 20.11.1990**, a seguito di atto notarile Notaio De Santis Luigi di Caprarola (VT) numero di repertorio 22682 di Donazione Accettata, trascritta ai nn. 15404/12011 in data 11 dicembre 1990, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà' in regime di comunione legale con [REDACTED], [REDACTED] nata a*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

E.I. n. 39/2025 R.G. – Tribunale di Viterbo

██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ██████████, contro ██████████ nato a ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto la seguente porzione di terreno: foglio 20 particella 99 are 65 ca 00 (*all. 10*);

- **in data 08.03.1991**, con Frazionamento 361/91 n. 10130.2/1991 in atti dal 21.03.1991, l'allora proprietario ██████████ al Catasto Terreni frazionavano la particella 119 del foglio 10 creando le attuali 162, 166, 159, 168 e 164 che poi saranno oggetto dell'atto di seguito riportato (*all. 2*);
- **in data 09.11.1992**, con atto di compravendita con atto notarile pubblico Notaio Togandi Giuseppe di Orte (VT), trascritto ai nn. 14142/11283 in data 11 novembre 1992, numero di repertorio 58260/23629, i signori ██████████ nato a ██████████ il ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ██████████ nata a ██████████ il ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ██████████, hanno acquistato dal signor ██████████ nato a ██████████, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti porzioni di terreno: foglio 10 particella 166 di are 20.59, particella 159 di are 13.60, particella 162 di ca 96, particella 164 di ca 06 e particella 168 di ca 62. (*all. 11*);
- **in data 14.07.1995**, con Tipo Mappale pratica n. 1978.1/1995 in atti dal 19.08.1995, gli allora proprietari ██████████, al Catasto Terreni provvedevano a mutare la destinazione del terreno classificato al foglio 10 con la particella 159 da pascolo cespugliato a Ente Urbano (*all. 2*);
- **in data 31.07.1995**, con Tipo Mappale pratica n. 2175.1/1995 in atti dal 03.08.1995, gli allora proprietari ██████████, al Catasto Terreni provvedevano a frazionare creando la part.lla 310 del foglio 20 ed a mutare la destinazione del terreno da nocciolo a Ente Urbano (*all. 3*);

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- **in data 19.01.2005**, a nome degli allora proprietari [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED], con procedure Docfa VT0005968 in atti dal 19.01.2005 hanno censito al Catasto fabbricati del Comune di Caprarola, località “la Giardiniera snc”, piano T, il seguente immobile:
- nel foglio 20, part.lla 310 cat. C/6, cl 2[^], cons. mq 49, rendita € 25,31, riportando “categoria parificata alla C/7 mancante nel territorio” (all. 5);
 - **in data 14.12.2005**, con variazione nel classamento con pratica n. VT0133115, l’Ufficio Catastale ha confermato il classamento attribuito in fase di prima denuncia (all. 5);
 - **in data 03.12.2012**, con Tipo Mappale pratica n. VT0173562 in atti dal 03.12.2012, gli allora proprietari [REDACTED], al Catasto Terreni provvedevano ad inserire in atti nella mappa i fabbricati come oggi sono riportati nel foglio 20 con le part.lle 310, 396, 395, del foglio 20 (all. 3);
 - **in data 09.04.2013**, sempre a nome degli allora proprietari [REDACTED] nato a [REDACTED] con procedure Docfa VT0031809 - VT0031888 – VT0031960 – VT0031996, tutte in atti dal 09.04.2013 (all. 5), hanno censito al Catasto fabbricati del Comune di Caprarola (VT), località la Giardiniera snc, piano T, i seguenti immobili:
 - nel foglio 10, part.lla 159 cat. C/2, cl 2[^], cons. mq 33, rendita € 34,09;
 - nel foglio 20, part.lla 395 cat. C/6, cl 4[^], cons. mq 28, rendita € 21,69;
 - nel foglio 20, part.lla 396 cat. C/6, cl 1[^], cons. mq 32, rendita € 14,21;
 - nel foglio 20, part.lla 310 sub. 1 cat. C/6, cl 2[^], cons mq. 49, rend.€ 25,31;
 - nel foglio 20, part.lla 310 sub. 2 cat. C/6, cl 1[^], cons mq. 9, rend.€ 4,00;
 - **in data 05.07.2013** si apriva la successione del signor [REDACTED] (*modificativa*), trascritta ai n.ri 7661/5906 in data 03 giugno 2019, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro Viterbo (VT) del 11 aprile 2019, numero di repertorio 199/9990/19, *formalità di riferimento n. 3307 del 04/04/2017*, contro 'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) [REDACTED], *deceduto addì [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*'; devolutasi per legge in favore di [REDACTED]

E.I. n. 39/2025 R.G. – Tribunale di Viterbo

██████████, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà', ██████████

██████████, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà', ██████████

██████████, per la quota di 1/6 del diritto di proprietà', avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di relazione (*all. 12*);

- **in data 09.04.2014**, con variazione nel classamento con pratica n. VT0043377 in atti dal 09.04.2014, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Catastale di Viterbo, ha confermato il classamento attribuito in fase di prima denuncia e di denuncia di variazione (*all. 5*);

- **in data 09.11.2015**, con variazione l'Ufficio Catastale ha inserito in visura i dati di superficie e gli immobili in questione sono stati classificati come oggi risultano in visura come segue (*all. 5*):

nel foglio 10:

- part.lla 159 cat. C/2, cl 2[^], cons. mq 33, sup. tot. mq. 197, rendita € 34,09;

nel foglio 20:

- part.lla 395 cat. C/6, cl 4[^], cons. mq 28, sup. tot. mq 58, rendita € 21,69;
- part.lla 396 cat. C/6, cl 1[^], cons. mq 32, sup. tot. mq 33, rendita € 14,21;
- part.lla 310 sub. 1 cat. C/6, cl 2[^], cons mq. 49, sup.tot. mq 72, rend.€ 25,31;
- part.lla 310 sub. 2 cat. C/6, cl 1[^], cons mq. 9, sup. Tot. mq 9, rend.€ 4,00;

- **in data 29.11.2016** in relazione all'eredità del de cuius ██████████ si rileva ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.16975/12581 in data 13 dicembre 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Imparato Giorgio di Vetralla (VT) del 29 novembre 2016, numero di repertorio 63534/29337, a favore di ██████████

██████████
██████████
██████████ ad oggetto immobile non di relazione (*all. 13*);

- **in data 23.11.2022**, si apriva la successione della Signora ██████████ nata a ██████████, trascritta ai nn.15540/12510 in data 10 ottobre 2023, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Viterbo (VT) del 04 ottobre 2023, numero di repertorio 418089/88888/23,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

E.I. n. 39/2025 R.G. – Tribunale di Viterbo

contro l'eredità di [REDACTED]
 [REDACTED] deceduta addì [REDACTED], codice fiscale
 [REDACTED] per la quota di 4/6 del diritto di proprietà';
 devolutasi in favore di [REDACTED]
 [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di 4/12
 del diritto di proprietà', [REDACTED] nato a [REDACTED]
 [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di
 4/12 del diritto di proprietà', avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di
 relazione (all. 14).

- **In data 28.04.2023** In relazione all'eredità della De Cuius [REDACTED] si
 rileva accettazione di eredità con beneficio di inventario, trascritta ai
 nn.10516/8473 in data 27 giugno 2023, a seguito di atto notarile pubblico
 per Notaio Mosca Andrea di Roma (RM) del 28 aprile 2023, numero di
 repertorio 18525/12991, favore di [REDACTED] nata a [REDACTED]
 [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
 [REDACTED] nato a [REDACTED],
 codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nata a
 [REDACTED], deceduta addì [REDACTED],
 codice fiscale [REDACTED] (all. 15);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all'immobile
 pignorato ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di
 provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del
 pignoramento.

Risposta al quesito 4):

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle
 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande
 giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento
 eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del
 16.12.2025 (all. 7), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni
 pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

iscrizioni:

Con nota reg. part. 538 del 02.04.2020, veniva iscritta ipoteca giudiziale –
 decreto ingiuntivo, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Viterbo del 04

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

E.I. n. 39/2025 R.G. – Tribunale di Viterbo

marzo 2020, numero di repertorio 269 - Importo totale € 150.000,00 - Importo Capitale € 104.377,23 - , a favore di Banca Lazio Nord Credito Cooperativo Soc. Coop.va per azioni sede Viterbo (VT), codice fiscale 00057680563, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 4/6 del diritto di proprietà', [REDACTED] nata a [REDACTED], per la quota di 1/6 del diritto di proprietà', [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 del diritto di proprietà', avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di relazione ([all. 16](#)).

“trascrizioni”

Con nota reg. part. 2716 in data 06.03.2025, veniva trascritto a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Viterbo del 25 febbraio 2025, numero di repertorio 456, a favore di ANDOR SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05428600265, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro [REDACTED] nata a [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione ([all.8](#));

Risposta al quesito 5)

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente. della relativa richiesta;

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato ([all.ti 2, 3, 4 e 5](#)), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell'immobile staggito.

E' stato rilasciato dal Comune di Caprarola (VT), Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni colpiti dalla presente esecuzione immobiliare che si allega ([all. 17](#)).

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Risposta al quesito 6)

consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Dai certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del [REDACTED] risulta che il debitore [REDACTED] è residente in detto Comune in via [REDACTED] (all. 18). Così pure la Signora [REDACTED] risulta residente in Comune [REDACTED] in via [REDACTED] (all. 18).

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono tutti di provenienza successoria dai propri genitori, pertanto trattasi di beni personali, esclusi dalla comunione legale, comunque per completezza dalla lettura dagli estratti di matrimonio con annotazione a margine, risulta che sia il Signor [REDACTED] in data [REDACTED] ha optato per il regime di separazione dei beni e così pure la Signora [REDACTED] in data [REDACTED] ha scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni come da dichiarazione resa nell'atto di matrimonio (all. 18).

Risposta al quesito 7)

descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

L'intero cespite pignorato ed oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno agricolo ricadente a cavallo di due fogli catastali (foglio n. 10 e n. 20) con sovrastanti n. 5 piccoli fabbricati, sito in agro del Comune di Caprarola (VT), in località "La Giardiniera", nelle immediate vicinanze della costa nord del lago di Vico da cui dista in linea d'aria circa m 220. Gli immobili sono raggiungibili dopo aver percorso un tratto di circa m 100,00 di una strada interpodereale classificata con la particella 189 del foglio 20 e intestata a persone estranee alla procedura, con fondo in battuto di cemento, che si dirama dalla strada Vicinale Pantanella. Gli immobili Urbani sono distinti nel catasto

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

fabbricati del Comune di Caprarola (VT):

nel foglio 10:

- part.lla 159 cat. C/2, cl 2[^], cons. mq 33, sup. tot. mq. 197, rendita € 34,09;

nel foglio 20:

- part.lla 395 cat. C/6, cl 4[^], cons. mq 28, sup. tot. mq 58, rendita € 21,69;
- part.lla 396 cat. C/6, cl 1[^], cons. mq 32, sup. tot. mq 33, rendita € 14,21;
- part.lla 310 sub. 1 cat. C/6, cl 2[^], cons mq. 49, sup.tot. mq 72, rend.€ 25,31;
- part.lla 310 sub. 2 cat. C/6, cl 1[^], cons mq. 9, sup. Tot. mq 9, rend.€ 4,00;

mentre gli appezzamenti di terreno non urbani sono distinti al Catasto Terreni

nel foglio 10:

part. 162, nocciolo di 3[^] sup. ha 0.00.96 RD € 1,59 RA € 0,40;

part. 166 AA, seminativo di 4[^] sup. ha 0.03.78 RD € 1,07 RA € 0,68;

part. 166 AB, nocciolo di 3[^] sup. ha 0.16.81 RD € 27,78 RA € 6,95;

e nel foglio 20:

part. 394, nocciolo di 3[^] sup. ha 0.60.90 RD € 100,65 RA € 25,16;

Alla data di accesso l'intera area con i sovrastanti fabbricati sono stati concessi

in affitto alla società " [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED], cod. fisc. E p. [REDACTED], con n. 2 contratti della

durata 6 anni dal 01.01.2020 e scadenza 31.12.2025, "tacitamente rinnovato di

6 anni e così di seguito, salvo che una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno 6 mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento" (all. 19).

L'intero compendio, se si esclude il solo fabbricato identificato al foglio 10 con la part.lla 159, che alla data di accesso era parzialmente interdetto ed in avanzato stato di fatiscenza, nel complesso è in buone condizioni conservative, i terreni sono tutti recintati con pali in legno e rete metallica, è presente un pozzo traforato per attingimento acqua per usi igienici e irrigazione giardino, l'ingresso è dotato di cancello in ferro con telecomando. Sia l'area agricola che quella pertinenziale urbana dei fabbricati è ben tenuta e curata ed per la quasi totalità è asservita ai fabbricati esistenti, sono presenti viali e camminamenti, impianto di illuminazione e irrigazione. Si evidenzia fin da subito che sulla particella 166 del foglio 10, alla data di sopralluogo, è stata accertata la presenza di una piscina prefabbricata delle dimensioni totali in pianta di m. 7,34 x 8,96, non fissa al suolo e quindi non sarà oggetto di stima,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

così pure sulla parte a nord della particella 159 del medesimo foglio 10, sempre alla data di accesso è stata rilevata l'esistenza di una baracca in legno utilizzata a sauna con adiacente vasca idromassaggio, anche queste strutture appaiono non fisse al suolo e quindi sono state escluse dalla stima. I fabbricati identificati con le particelle 310 sub 1 e 395 del foglio 20, hanno struttura sia portante che di tamponamento in legno, ambedue copertura a tetto, il primo rifinita con tegole in cotto alla romana, il secondo con guaina impermeabilizzante ardesiata. Internamente sono arredati e hanno rifiniture tipo civile abitazione, con porte in legno, impianto elettrico e di condizionamento, pavimenti il primo in cotto e il secondo in legno. Ciascun fabbricato è dotato di servizio igienico completi di tutti gli accessori; hanno altezza utile all'incirca come riportato nelle piante catastali. Il fabbricato classificato con la part.lla 396 è una tettoia aperta su tre lati, completa di pavimento in legno, copertura in legno con sovrastante guaina ardesiata, mentre il fabbricato classificato sempre nel foglio 20 con la part.lla 310 sub. 2 è un locale accessorio sempre con copertura in legno di altezza utile variabile da m 2,00 a 2,25 con adiacente una parte completamente interrata e non censita catastalmente della superficie utile di circa mq 6,20 di altezza di m 1,90. Infine vi è il fabbricato classificato con la part.lla 159 del foglio 10, il quale versa in un evidente stato di fatiscenza, le pareti sono in muratura in parte prive di malta, la copertura è a tetto ad una sola falda inclinata, ha struttura portante in legno con sovrastanti pannelli prefabbricati, il pavimento è in battuto di cemento, gli infissi presenti sono in legno e vetro normale, non sono stati accertati impianti.

L'intero complesso confina con le particelle del foglio 20 n 402,405,398 e 182 da cui ha accesso e con le particelle del foglio 10 n 161,95 172, salvo altri.

L'appezzamento è inserito all'interno di un particolare contesto paesaggistico e gode di una esclusiva veduta sul lago di Vico, quest'ultimo aspetto lo rende particolarmente apprezzabile, il tutto come riscontrabile e visibile dal rilievo diretto fotografico effettuato (*all. 6*).

Risposta al Quesito 8):

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

E.I. n. 39/2025 R.G. – Tribunale di Viterbo

in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dal Andor SPV Srl e relativi alla esecuzione immobiliare n. 39/2025 R.G., corrispondono a quelli presenti negli atti sia del Catasto Fabbricati che del Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione degli stessi.

Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Risposta al Quesito 9):

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della storia catastale e dai dati di cui alla planimetria catastale in atti.

Viceversa risulta che la distribuzione interna degli immobili non è perfettamente identica con quella che risulta dalle planimetrie depositate in catasto come riscontrato da un raffronto tra la planimetria catastale in atti con lo dello stato di fatto accertato.

Infine va evidenziato che lo stato attuale si differenzia da quello denunciato in catasto per la presenza di un manufatto interrato oltre a delle modeste diverse divisioni interne.

Per quanto sopra rappresentato e in considerazione che sono state accertate manufatti e opere abusive, come verrà meglio descritto più avanti alla risposta

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

ai quesiti 14 e 15, questa CTU ritiene che l'eventuale acquirente dovrà procedere alla probabile demolizione previo ottenimento dei correlati atti amministrativi con l'aggiornamento delle relative planimetria catastali.

Risposta al Quesito 10):

segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al Quesito 11):

precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 12):

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria catastale che discosta nella distribuzione interna da quella reale oltre a delle lievi modifiche.

La consistenza e forma attuale come pervenuta non risulta autorizzata urbanisticamente, quindi, come meglio verrà descritto alla risposta dei quesiti 14 e 15, sarà necessario preventivamente acquisire i relativi titoli abilitativi per il ripristino dello stato dei luoghi per poi aggiornare le correlate planimetrie catastali.

Pertanto detto aggiornamento catastale, viene demandato al futuro acquirente degli immobili con costi conguagliati nel prezzo finale di stima.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Risposta al Quesito 13):

indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I terreni con i relativi sovrastanti fabbricati oggetto della presente stima e colpiti da pignoramento ricadono nel PRG del Comune di Caprarola (VT), in zona G3 Zona Agricola Vincolata, il tutto come meglio ripotato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Caprarola (VT) (all. 17).

Risposta al Quesito 14):

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprarola (VT), sono stati reperiti i seguenti atti amministrativi:

Che in riferimento ai nomi suddetti dai Registri della Commissione Edilizia risulta quanto segue:

Cognome e Nome	Titolo Edilizio	Numero	Data Commissione Edilizia	OGGETTO	PARERE	Esito
...	Concessione a Sanatoria	133	07.11.1990	Sanatoria per tettoia agricola	Favorevole con prescrizioni	Rilasciato in copia
...	Concessione	30	28.02.1991	Tamponatura tettoia e piccolo ampliamento Loc. Giardiniera	Favorevole a condizione	Non rilasciato
...	Concessione	74	17.06.1991	Riesame Concessione Sanatoria tettoia loc. Giardiniera	Favorevole con prescrizioni	Non rilasciato
...	Concessione	17	06.02.1997	Tamponatura capannone agricolo loc. Giardiniera	rinvio	
...	Nulla Osta	9	21.014.1999	Nulla Osta Sub Delega manufatto Loc. Giardiniera	rinvio	
...	Nulla Osta	22	23.04.1999	Nulla Osta Condono	Favorevole a Condizione	Non reperibile
...	Nulla Osta	2	20.01.00	Nulla Osta magazzino agricolo loc. Giardiniera	Favorevole con Prescrizioni	Non rilasciato
...	Nulla Osta	16	06.3.2000	Nulla Osta sub delega magazzino agricolo loc. Giardiniera	Favorevole	Non reperibile
...	Concessione	14	17.05.2005	Tamponatura amovibile tettoia Loc. Giardiniera	Favorevole con prescrizioni	Non reperibile
...	Concessione a Sanatoria	4	1994			Non reperibile
...	Concessione a Sanatoria	50	1994			Non rilasciato

Da un attento esame delle pratiche che si è potuto reperire nell'archivio e, da quanto certificato dal Comune di Caprarola e sopra riportato testualmente e

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, tutti gli immobili appaiono privi di una conformità urbanistica, non essendo emersi titoli abilitativi con cui si possano dichiarare regolarmente autorizzati gli immobili.

Infine per completezza di risposta al presente quesito, si segnala che tutti gli immobili in oggetto oltre a quanto sopra, non sono muniti di certificato di abitabilità e/o agibilità rilasciato dal Comune di Caprarola (VT).

Risposta al Quesito 15):

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Caprarola (VT), in merito agli immobili in trattazione non vi sono istanze di condono giacenti e da evadere.

Essendo tutti gli immobili privi di una autorizzazione amministrativa come rappresentato dalla lettura dalla certificazione rilasciata dal Comune di Caprarola (VT) e riportata nella risposta del precedente punto 14, per quanto riscontrato dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprarola (VT), l'esame dei documenti e degli strumenti urbanistici del PRG e delle norme tecniche di attuazione nonché dell'attuale Legge Regionale che governa le zone agricole vincolate come quella in argomento, non appare possibile procedere alla relativa sanatoria.

Pertanto, dai riscontri effettuati, l'eventuale acquirente dovrà anche procedere alla regolarizzazione, previa demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. I costi stimati per tale operazione, visto la natura delle opere, appaiono compensati con i materiali recuperabili dalle demolizioni.

Risposta al Quesito 16):

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sui beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte dei debitori eseguiti e dai loro danti causa. Si allega certificazione rilasciata dal Comune di Caprarola (VT) *(all. 17)*.

Risposta al Quesito 17):

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura dei titoli di provenienza risulta che gli immobili oggetto di esecuzione non ricadono all'interno di condomini regolarmente costituiti.

Risposta al Quesito 18):

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Verificato la consistenza, natura, conformazione e fruibilità dei beni che costituiscono compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno condurre alla vendita gli stessi in un unico lotto.

LOTTO 1

Nel caso in questione trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ricadente a cavallo di due fogli catastali (foglio n. 10 e n. 20) con sovrastanti n. 5 piccoli fabbricati, siti in agro del Comune di Caprarola (VT), in località "La Giardiniera", nelle immediate vicinanze della costa nord del lago di Vico, da cui dista in linea d'aria circa m 220. Gli immobili sono raggiungibili dopo aver percorso un tratto di circa m 100,00 di una strada interpodereale, con fondo in battuto di cemento, che si dirama dalla strada Vicinale Pantanella.

Vista la non reperita e quindi assenza della regolarità urbanistica degli immobili urbani ivi presenti, non vi sono opportunità di vendita separata o frazionabile, che benché non del tutto escluso urbanisticamente, una eventuale separazione, oltreché costosa nella attuazione finirebbe solo per diminuire lo stesso valore.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Risposta al Quesito 19):

dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile esecutato è colpito per la piena proprietà di 1/1, in capo ai debitori esecutati, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO 1

Appezamento di terreno agricolo ricadente a cavallo di due fogli catastali (foglio n. 10 e n. 20) con sovrastanti n. 5 piccoli fabbricati, il tutto è sito in agro del Comune di Caprarola (VT), in località "La Giardiniera", nelle immediate vicinanze della costa nord del lago di Vico da cui dista in linea d'aria circa m 220. Gli immobili sono raggiungibili dopo aver percorso un tratto di circa m 100,00 di una strada interpoderale, che si dirama dalla strada Vicinale Pantanella. Gli immobili Urbani sono distinti nel catasto fabbricati del Comune di Caprarola (VT):

nel foglio 10:

- part.lla 159 cat. C/2, cl 2[^], cons. mq 33, sup. tot. mq. 197, rendita € 34,09;

nel foglio 20:

- part.lla 395 cat. C/6, cl 4[^], cons. mq 28, sup. tot. mq 58, rendita € 21,69;
- part.lla 396 cat. C/6, cl 1[^], cons. mq 32, sup. tot. mq 33, rendita € 14,21;
- part.lla 310 sub. 1 cat. C/6, cl 2[^], cons mq. 49, sup.tot. mq 72, rend.€ 25,31;
- part.lla 310 sub. 2 cat. C/6, cl 1[^], cons mq. 9, sup. Tot. mq 9, rend.€ 4,00;

mentre gli appezzamenti di terreno non urbani sono distinti al Catasto Terreni nel foglio 10:

part. 162, nocciolo di 3[^] sup. ha 0.00.96 RD € 1,59 RA € 0,40;

part. 166 AA, seminativo di 4[^] sup. ha 0.03.78 RD € 1,07 RA € 0,68;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

part. 166 AB, nocciolo di 3[^] sup. ha 0.16.81 RD € 27,78 RA € 6,95;
e nel foglio 20:

part. 394, nocciolo di 3[^] sup. ha 0.60.90 RD € 100,65 RA € 25,16;

Alla data di accesso l'intera area con i sovrastanti fabbricati sono stati concessi in affitto alla società " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] via [REDACTED] cod. fisc. E p.iva [REDACTED], con n. 2 contratti della durata 6 anni dal 01.01.2020 e scadenza 31.12.2025, "tacitamente rinnovato di 6 anni e così di seguito, salvo che una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno 6 mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento" (all. 19).

L'intero complesso confina con le particelle del foglio 20 n. 402,405,398 e 182 da cui ha accesso e con le particelle del foglio 10 n. 161, 95, 172, salvo altri.

Il tutto è riscontrabile e visibile dal rilievo diretto fotografico (all. 6).

Risposta al Quesito 20):

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Come sopra riportato, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Registro di Viterbo, tutti gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare risultano dati in locazione con n. 2 contratti registrati in data 01.12.2020 al n. 8701 serie 3T e in data 03.12.2020 n. 8784 serie 3T, alla " [REDACTED] " con sede in [REDACTED] via del [REDACTED], cod. fisc. e p.iva [REDACTED] ambedue della durata 6 anni dal 01.01.2020 e scadenza 31.12.2025, "tacitamente rinnovato di 6 anni e così di seguito, salvo che una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno 6 mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento" (all. 19). I contratti in questione essendo stati registrati in data antecedente la trascrizione del pignoramento effettuato con nota reg. part. n. 2716 del 06.03.2025, risultano opponibili allo stesso.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Risposta al Quesito 21):

ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Alla data del sopralluogo, come sopra riportato, tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono occupati e dati in locazione al “**[REDACTED]**” con sede in **[REDACTED]**, via del **[REDACTED]** cod. fisc. e p.iva **[REDACTED]** con n. 2 contratti registrati in data 01.12.2020 al n. 8701 serie 3T e in data 03.12.2020 n. 8784 serie 3T, ambedue della durata 6 anni dal 01.01.2020 e scadenza 31.12.2025, “*tacitamente rinnovato di 6 anni e così di seguito, salvo che una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno 6 mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento*” rispettivamente per un canone annuo pari ad €. 2.400,00 ciascuno (*all. 19*);

Dopodiché attingendo alle ultime banche dati pubblicate dall'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2025 e dall'attuale Borsino Immobiliare, eseguiti i calcoli analitici riportati nell'apposito foglio di calcolo (*all. 22*), sono stati determinati i canoni medi praticabili per simili immobili sulla piazza del Comune di Caprarola (VT) come di seguito riportato:

- **Lotto 1:** risulta che per un immobile delle dimensioni e nello stato di conservazione come quello in esame i canoni annuali hanno un valore medio pari ad € 3.620,52 (*all. 22*);

pertanto l'attuale canone mensile corrisposto dall'occupante per l'intero Lotto 1, dalla somma dei due contratti attualmente in essere, risulta pari ad €. 4.800,00 annui (€ 2.400+2.400), a fronte di quello mediamente praticato per l'intero lotto, come sopra calcolato è pari ad €. 3.620,52, in base alla normativa vigente è certamente congruo (*all. 22*);

Risposta al Quesito 22):

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

L'immobile oggetto di stima non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al Quesito 23):

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalla lettura degli atti di provenienza e dei relativi certificati di destinazione urbanistica, compreso l'ultimo rilasciato dal Comune di Caprarola, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico ([all.17](#)) .

Risposta al Quesito 24):

determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

“Conteggi di Stima Terreni”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questa CTU ha proceduto direttamente al calcolo analitico di ciascun componente sia fondiario che urbano di cui è composto l'intero complesso immobiliare, specificando il suo valore al metro quadro e quindi ha determinato poi il suo valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura della tabella allegata di riferimento ([all. 22](#)).

Dopodiché questa CTU ha proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili una alla

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Camera di Commercio della Provincia di Viterbo ultime pubblicate per il primo semestre 2025, dall’Agenzia delle Entrate VAM, ed infine alle quotazioni sul Libero Mercato, ottenendo così la media dei suddetti valori, per poi determinare il più probabile valore di mercato (*all. 22*).

Per una immediata consultazione del caso si è provveduto a riassumere il tutto nella seguente tabella:

STIMA MEDIA PONDERATA LOTTO 1					
Ambiente	Superficie reale	STIMA CCHAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	Valore Medio
Immobili in Caprarola (VT)					
TOTALE		€ 36.444,50	€ 37.518,25	€ 49.490,79	€ 41.151,18

“Conteggi di Stima Fabbricati”

Nel caso specifico, abbiamo cinque unità immobiliari urbane che appaiono completamente abusivi e non sanabili, “le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.

Il valore degli immobili abusivi non sanabili è consuetudine consolidata che devono essere calcolati come “Valore d’Uso”, sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Per la determinazione del valore d’uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione dei redditi netti futuri.

Per prima cosa si è proceduto alla determinazione del valore locativo, calcolando la superficie di ciascun ambiente dei fabbricati specificando il valore locativo per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 22*).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle due fonti di dati riconducibili alla Agenzia delle Entrate pubblicate nel primo semestre del 2025 e, al Borsino immobiliare aggiornato all’attualità per il territorio del Comune di Caprarola.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

E.I. n. 39/2025 R.G. – Tribunale di Viterbo

Determinato il canone netto si è proceduto al calcolo del valore d'uso mediante la seguente formula $Af = a(q^n - 1)/r$ e il tutto riassunto nella seguente tabella :

CANONE LORDO ANNUALE	12	301,71	€ 3.620,52
A detrarre tasse e spese 30%			€ 1.086,16
CANONE NETTO ANNUALE			2.534,36 €
CALCOLO DEL VALORE D'USO DEGLI IMMOBILI			
Af= €. 2.534,36x(1,02^20-1)/0,03 = 41.052,19 €			

Ai sopra riportati valori, vanno poi detratti un abbattimento del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e di un ulteriore 15% per la mancata immediata disponibilità essendo il bene dato in locazione con contratto opponibile alla procedura, oltre i costi per l'imposizione della servitù di accesso dalla via pubblica che benché esistente non risulta trascritta nei pubblici registri, di conseguenza i valori degli immobili da porre in vendita sono i seguenti:

Stima Lotto 1 (€. 41.151,18 + €. 41.052,19)	€ 82.203,37
- a detrarre 5% assenza della garanzia di vizi e rinconfinamento	€ 4.110,17
- a detrarre il 15% per mancanza della immediata disponibilità per presenza di contratto di affitto opponibile	€ 12.330,51
- a detrarre costi per imposizione servitù di accesso sulla part.lla 189 del foglio 20	€ 3.000,00
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€ 62.762,69

(diconsi euro sessantaduemilasettecentosessantadue/69).

Risposta al Quesito 25):

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

“Criteri di stima Terreni”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

stata considerata la sua ubicazione nel territorio del Comune di Caprarola (VT), la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed asservimento di aree esclusive e comuni.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune ed in quelli immediatamente limitrofi alla ubicazione del bene attualmente reperibili (Comune di Ronciglione).

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie (*all. 21*).

Dopodiché sono state prese come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune Caprarola (VT) ultimi pubblicati (primo semestre 2025) (*all. 21*).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari VAM dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Caprarola (VT) e ultime pubblicate per il primo semestre del 2024 (*all. 21*).

Il prezzo finale è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato (*all. 22*).

“Criteri di stima Fabbricati”

Nel caso specifico, abbiamo cinque unità immobiliari completamente abusivi e non sanabili, “le nullità” di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tali immobili possono essere ugualmente venduti in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il valore degli immobili abusivi non sanabili devono essere calcolati come “Valore d'Uso”.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

Gli immobili oggetto di compendio, come descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non sono sanabili ma allo stesso tempo non sono ancora gravati da un Decreto di Demolizione.

pertanto questi immobili hanno un proprio commercio “*praeter legem*”, e conservano un apprezzabile “Valore d’Uso”, perché il rischio della demolizione non è immediato.

In quest’ottica si può immaginare una stima pari al Valore d’Uso degli immobili.

Per la determinazione del valore d’uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l’immobile è in grado di produrre secondo la seguente formula :

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Risposta al Quesito 26):

indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell’ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell’immobile;

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l’attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali, gli immobili in argomento ed oggetto di stima, se si esclude la particolare ubicazione del fondo agricolo nel contesto paesaggistico, non presentano particolari caratteristiche intrinseche che li rendono appetibili sul mercato, si evidenzia la presenza di abusi edilizi che appaiono non sanabili e quindi da demolire e che obbligano l’eventuale acquirente a procedere all’espletamento di pratiche urbanistiche relativamente complesse e onerose.

I costi di ripristino dei luoghi e per le pratiche amministrative sono stati compensati con il recupero dei materiali riutilizzabili.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Risposta al Quesito 27):

segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

Considerato che il prezzo della locazione media della zona per immobili simili, come riportato nella risposta al quesito 21, è pari ad € 3.620,52, quindi, dalle verifiche effettuate, come disposto dall'art. 2923 del Codice Civile, non vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

*

Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo n. 1039 del 24.04.2018, la presente relazione redatta in prima stesura è stata depositata in Cancelleria e rimessa alle parti, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni.

Canino li, 30.12.2029

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

**

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti.

Si procede al deposito la presente CTU in forma definitiva presso la Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Canino li, 23.01.2026

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) Verbali d'accesso;
- 2) estratto di mappa catastale foglio 10 con individuati gli immobili eseguiti

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- e visure storiche catasto terreni;
- 3) estratto di mappa catastale foglio 20 con individuati gli immobili eseguiti e visure storiche catasto terreni;
 - 4) estratto di mappa catastale unificato con individuazione beni colpiti fogli n. 10 e n. 20;
 - 5) Planimetrie urbane immobili colpiti e visure storiche catastali;
 - 6) rilievo fotografico degli immobili alla data di accesso;
 - 7) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo debitori eseguiti;
 - 8) nota di trascrizione e titolo pignoramento;
 - 9) atto di divisione notaio Carlo Pantalani del 26.02.1961 rep. 1213;
 - 10) atto di donazione accettata notaio Luigi De Santis del 20.11.1990 rep. 22682;
 - 11) atto notaio di compravendita notaio Giuseppe Togandi del 09.11.1992 rep. 58260;
 - 12) successione integrativa eredità [REDACTED];
 - 13) nota trascrizione accettazione tacita eredità [REDACTED];
 - 14) nota trascrizione successione eredità [REDACTED];
 - 15) nota trascrizione accettazione tacita eredità [REDACTED];
 - 16) Nota iscrizione reg part. 538 del 02.04.2020;
 - 17) CDU e attestazione assenza usi civici rilasciato dal Comune di Caprarola;
 - 18) Estratti di matrimonio con annotazioni e certificati rilasciati anagrafe di Viterbo;
 - 19) Contratti di affitto alla società [REDACTED];
 - 20) Certificazione Comune di Caprarola relativa agli atti urbanistici inerenti fabbricati eseguiti;
 - 21) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
 - 22) foglio di calcolo quotazioni immobiliari e locazione media, Stima media ponderata;
 - 23) Ricevute PEC e raccomandate postali e manuali di avvenuta consegna alle parti della C.T.U.